

HORVÁTHNÉ KÖKÉNY ANNAMÁRIA

MERRE TART AZ INGATLANPIAC?

Összefoglaló

A hitelezés és a megtakarítások közötti egyensúly eltolódott. A biztonságos hitelfelvételnek a hosszú távú előtakarékoskodás az egyik elengedhetetlen feltétele. Az állam szabályozó szerepe fontos, mind a hitelfeltételek szigorításánál, mind az ingatlanpiac szabályozásában, mind az építőipar helyzetének stabilizálásában. Tanulmányomban az ingatlanpiacot befolyásoló állami intézkedéseket szeretném bemutatni és azok hatását elemezni.

Bevezetés

A magyar lakáspiac 2010. évben mélypontra zuhant. A kiszámíthatatlan gazdasági környezet, a magas hiteltörlesztő részletek és a bonyolult támogatási rendszerek, valamint a hitelbírálatok szigorúsága miatt sokan elhalasztják lakásvásárlásukat, vagy teljesen le is mondanak róla.

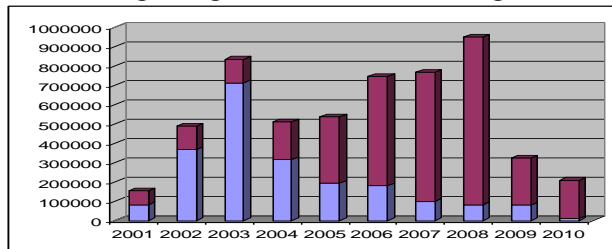
1. Lakáscélú állami támogatások

A lakhatás feltételeinek biztosítása kiemelt közfeladat. Egy megfelelő otthonteremtési program támogatja a lakásépítést, a felújítást, az új és a használt lakás vásárlását is. Alapvető követelmény a mindenkorai kormánnyal szemben, a fiatalok lakáshoz jutási támogatása. Az igényelhető lakáscélú állami támogatások mértékét, és feltételeit a 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet szabályozza. A korábban hatályos állami lakáscélú támogatások nagy része 2009. július 1.-vel megszűnt. A korábbi vissza nem térítendő állami támogatást kamattámogatás váltja fel. A 134/2009. (VI. 23.) Kormányrendelet alapján a kamattámogatást 35 év alattiak, valamint a 45 év alatti, 2 vagy többgyermekes családok igényelhetik új lakás építéséhez, új lakás vásárlásához, illetve meglévő lakás korszerűsítéséhez. A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályait a 4/2005. (I. 12.) Kormányrendelet

szabályozza. A korábbi vissza nem térítendő állami támogatás, azaz megelőlegező kölcsön¹⁶, állami kezességvállalás melletti kölcsönné alakult át.

1. ábra: Engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása és állami támogatás szerinti megoszlása Magyarországon (adatok millió forintban)

kék: államilag támogatott, bordó: állami támogatás nélküli



Forrás: http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zrh001.html, 2011.07.26.

A 35 év alatti fiatal házaspárok, élettársak vagy gyermeküket egyedül nevelők igényelhetik. Ezek a támogatott személyek, lakáshitelhez kapcsolódó állami készfizető kezesség biztosításával vásárolhatnak lakást, amennyiben legalább 30 százalékos önerővel rendelkeznek.

1. Lakástakarékpénztárak

1997. január 1-jén életbe lépett az 1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról. A lakáscélú betétek gyűjtésére szakosodott lakástakarékpénztárak azoknak nyújtanak segítséget, akik több éves, rendszeres megtakarítást tudnak vállalni lakáscéljaik megvalósítására. (Kiss, 1997) A lakáselőtakarékoság az öngondoskodás elvén alapul. Nincs szükség hozzá induló tőkére. A lakáselőtakarékoság megtakarítás és hitellehetőség is egyben. Négy részből áll: az ügyfél rendszeres megtakarításaiból, az adott évben befizetett betétekre évente jóváírt 30%-os - de maximum évi 72000

¹⁶ A fiatal házaspár az önerő növelése érdekében kérhette a kedvezményre jogosító feltételek fennállása esetén a kedvezmény kölcsönként történő megelőlegezését a még meg nem született gyermekek után. A gyermektelen fiatal házaspár két születendő gyermek, az egygyermekes fiatal házaspár további egy születendő gyermek vállalása esetén volt jogosult a megelőlegező kölcsön igénybevételére. A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő, amely egyben a megelőlegezés időtartama is, egy gyermek esetében 4 év, két gyermek esetében 8 év volt.

forintos¹⁷ - állami támogatásból és az ezekre jóváírt kamatból, valamint a megtakarítási idő lejártát követően a rendkívül olcsó, fix kamatozású forint alapú lakáshitelből.

2. Személyi jövedelemadó lakáscélú kedvezménye

2002. január elsejétől a korábbi 20 százalékos adókedvezmény 40 százalékra, illetve a korábbi 35000 forint 240000 forintra növekedett. 2004. január elsejétől 120000 forintra csökkent. Emellett különbséget tett a törvény az új és a használt lakás utáni kedvezmény között, ugyanis a használt lakás megszerzésére felvett hitelek utáni kedvezmény 40%-ról 30%-ra csökkent. Ezt a 30 és 40 százalékos adókedvezményt a magánszemély csak akkor tudta teljes mértékben érvényesíteni, ha az éves jövedelme nem érte el a 3400000 forintot.¹⁸ 2007. január 1-jétől kikerültek az adókedvezmények köréből a lakáscélú kedvezmények. Ennek ellenére a lakásvásárlások nem akkor csökkentek le nagymértékben, hiszen ez az időszak a devizahitelezés fénykora volt.

3. A hitelezés szabályozása

Az új hitelek igénylésekor szigorodott a jövedelem ellenőrzés a hitelfelvételek során, illetve a devizahitelek esetében több önerőre volt szükség. A korábbi évek gyakorlatától eltérően az ingatlan értékéhez képest kevesebb hitel kapható. Megalkották a 361/2009. (XII. 30.) Kormányrendeletet a körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról. A kormányzat célja a hitelállomány összetételének megváltoztatása volt. Valójában a bankok belső szabályzatai ugyanilyen irányba terelték az újabb hitelkihelyezéseik esetében a deviza és forint hitelek állományát. Az ügyfelek is jobban érzékelték 2008. év végétől a devizahitelekben rejlő pénzügyi kockázatokat és ezek következményeit. Egyre inkább a forint hiteleket részesítették előnyben. Az akcióterv a már kialakult helyzetet próbálja megoldani, külön-külön megoldási módozatot kínálva a tulajdonjogukat elvesztettek, illetve a tulajdonjogukat még

¹⁷ Kivételek a társasházak, illetve lakóközösségek, ahol 241-nél több lakásos épület esetén a maximális állami támogatás értéke 324.000 Ft/év.

¹⁸ 1995. évi CXVII. törvény 38. § (4) 2004-ben hatályos törvénszövege alapján

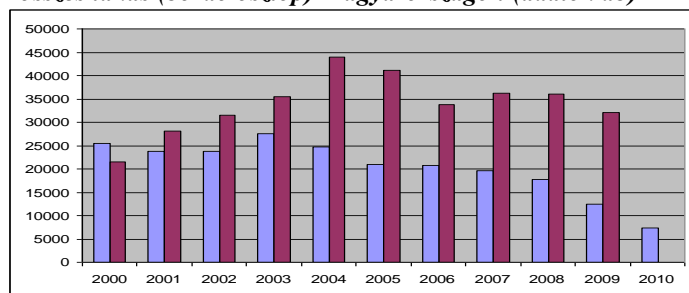
megtartani tudók számára. Az árfolyamrögzítés melletti törlesztést azoknak célszerű választani, akik már alig tudják fizetni a piaci árfolyam melletti törlesztő részleteiket, de még erőn felül is próbálják a tulajdonjogukat megtartani az ingatlanok felett. Azoknak viszont, akik még tudják fizetni piaci árfolyam mellett is a hiteleiket, nekik nem éri meg ezt a lehetőséget választani, ugyanis kamatos kamattal kell ezt később visszafizetniük. Azok az ügyfelek, akik már nem képesek fizetni a hiteleiket, tisztában kell lenniük azzal, hogy a tulajdonjoguk nem maradhat meg az ingatlan felett. Ennek megoldását szolgálja az eszközközvetítő társaság felállítása, amely a tulajdonjog átruházása mellett jelent megoldást a lakás nélkül maradtaknak is.

Jelenleg folyik az ingatlanfedezetű devizahitelek végtörlesztéséhez kapcsolódó szabályok kidolgozása. Ez várhatóan nagymértékben befolyásolni fogja az ingatlanpiac jövőjét.

4. Ingatlanpiac helyzete

A hazai építőipar válságban van. Az ország építőipari teljesítménye 2009-ről 2010-re 9,2%-kal csökkent, viszont a 2006. évhez képest közel 20 százalékkal. 40 %-kal kevesebb építési engedélyt adtak ki, ami a 2003. évben kiadott építési engedélyek 26,8%-át teszi csak ki. 2003-ban volt a legtöbb az engedélyezett hitelek száma, 196671 db, amiből állami támogatásban 133620 hitel részesült. Ez folyamatosan csökkent, 2009-ben már csak 14054 támogatott hitelt engedélyeztek.

2. ábra: Az összes kiadott új építési engedély (kék oszlop) és épített összes lakás (bordó oszlop) Magyarországon (adatok db)



Forrás: <http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/themeSelector.jsp?page=2&szst=ZRP>, 2011.07.26.

2003-ban 713685 millió forint volt az összes államilag támogatott lakáshitel, 2009-ben pedig már csak 78754 millió forint. A 2004. évi személyi jövedelemadó lakáscélú adókedvezményének nagy mértékű szabályozásával kevesebb, mint felére csökkent a felvett hitelek száma. A deviza alapú hitelek 2004-ben történő megjelenésével fokozatosan visszaszorultak a forint alapú hitelek, azok kedvezőtlenebb feltételei miatt. Amíg 2004-ről 2005-re az engedélyezett hitelek forintban számított értéke csak 5%-kal emelkedett, addig a deviza alapú hitelek aránya 20,8%-ról 57,1%-ra nőtt. Ez az arány 2008-ban már 88,9%, azaz az engedélyezett hitelek már csak 11,1%-a volt forint hitel a pénzügyi válság megjelenésekor. 2009-re az összes engedélyezett hitelállomány 951569 millió forintról 322527 millió forintra esett vissza, ami 66,1%-os csökkenést jelent. 2010-es évben még tovább csökkent az engedélyezett hitelek száma és összevont értéke.¹⁹ A hitelfelvétel csökkenésének következménye az építőipar teljesítményének romlása, ráadásul az ágazatot jellemzi a rossz fizetési morál is. Az Új Széchenyi terv megbízásai talán fordulópontot jelenthetnek az ágazat számára, bár a szakma pesszimista a jövőt illetően. További teljesítménycsökkenés várható az ágazatban.

Összegzés

A lakosság az elmúlt években nagymértékben eladósodott. A 2004-2008 közötti időszakban egyrészt könnyebben jutottak hitelhez a hitelfeltételek enyhítése miatt, másrészt a lakosság nagy hányada devizában vette fel a hitelét. A gazdasági válság következtében sokan elvesztették állásaikat is. Egyre nehezebbé vált a hitelek törlesztése. Hitel nélkül nagyon nehéz a lakhatás saját tulajdonban történő biztosítása. A megfelelő önerő megléte sem biztosított nagyon sok esetben. Nem megfelelő az emberek pénzügyi kultúrája. Hiányzik az emberek szemléletéből az öngondoskodás, a hosszú távú felelős gondolkodás. Az ingatlan vásárlásához és építéséhez kapcsolódó állami támogatások nagymértékben lecsökkentek. A lakáscél személyi jövedelemadó kedvezményként való támogatása is megszűnt.

¹⁹ http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhr001.html, 2010. 10. 01.

Az ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, amelynek következtében csökkentek az ingatlanok piaci árai is. Az építőipar vállalatai egyre nehezebben tudnak talpon maradni. Összehangolt állami szabályozás szükséges a hatékony megoldás érdekében.

Abstract

There is a crises of the global financial world and of the lending based on the real estate. The balance between crediting and savings has changed. By means of selfcare people postpone purchases, what is more, they complement it by borrowing credit. The long time advance savings is the precondition of the borrowing credit in secure. Banks have increased the severity of conditions of lending. More own resource is necessary for a housing loan. The regulator task of the state is important both at increasing the severity of preconditions of lending and at regulating the real estate market as well as at stabilizing the position of building industry. In this study I will show the actions of the state influencing the real estate market and analyse the effects of them.

Felhasznált irodalom

- Kiss Kornélia (1997): A lakás-takarékpénztár: A törvény és a rendeletek magyarázata, Dinasztia kiadó-ház Rt.
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról
- 1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról
- 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról
- 4/2005. (I. 12.) Kormányrendelet a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól
- 134/2009. (VI. 23.) Kormányrendelet a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról
- 361/2009. (XII. 30.) Kormányrendelet a körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról
- http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhr001.html, 2010. 10. 01.
- <http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/QueryServlet?ha=EF201&lang=hu>, 2011.07.26